



Demographiegerechte Ortsentwicklung Online-Videokonferenz Reg./Oberpfalz

Geografische Lage



Freising

Flughafen MUC



Fläche: 27 qkm – wenig Gewerbe
Verkehrsinfrastruktur:

Lage zwischen Landshut und München

Autobahn Ausfahrten Moosburg-Süd und Moosburg-Nord der
BAB A92 München-Deggendorf ca. 7 km

Bundesstrasse B 11 München-Landshut 5 km

Bahnhof Moosburg 8 km

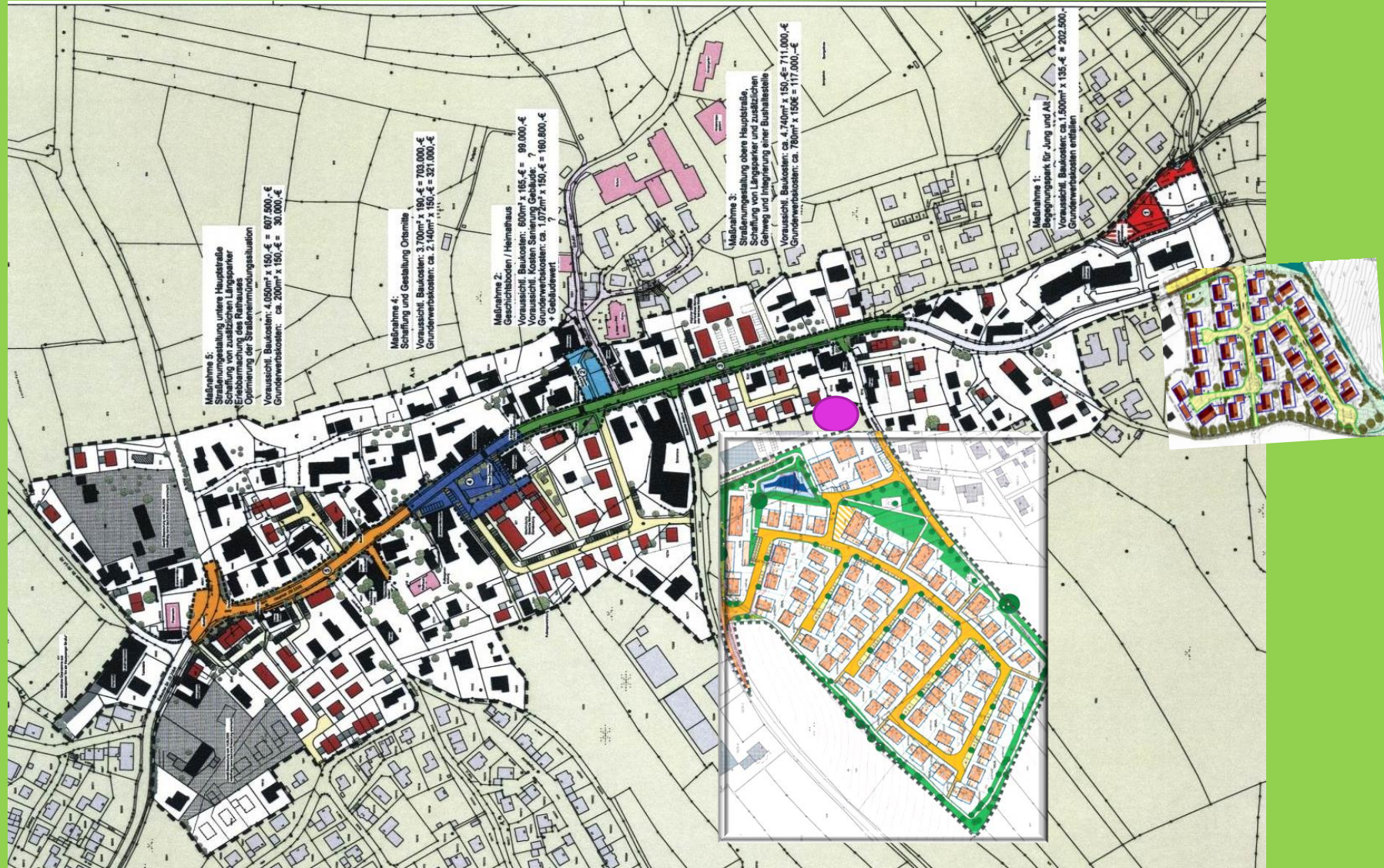
Flughafen MUC 25 km

Einwohnerentwicklung der letzten 14 Jahre

	Einwohner:	Geburten:	Sterbefälle:
2004	3.440	34	45
2005	3.445	30	20
2006	3.436	38	44
2007	<u>3.510</u>	27	41
2008	3.471	19	39
2009	3.450	21	53
2010	3.475	36	53
2011	3.470	21	44
2012	3.544	25	38
2013	3.557	33	28
2014	3.639	30	30
2015	3.733	39	42
2016	3.800	38	30
2017	3.861	45	44
2019/10	3.950	28	25

6 Jahre
+ ca.50 EW

Rahmenplanung Ortskern



Demografiekonzept -

► Was haben wir schon erreicht:

► Freizeit ?

► Versorgung - Alltag ?

► Einrichtungen – Geschäfte ?

- Weitere barrierefreie Wohnungen
- Kauf Ärztehaus
- Mint-Projekt
- Terrassierung Baugebiete
- Aufzug Schule
- Generationenpark Seniorenzentrum
- Friedhof – Verbesserung Zugang
- Radwegebau
- Bushäuschen Am Griesberg
- Parkplätze u. Ausbau Doktorgasse
- Siedlung Gastorfer Straße (barrierearm)



Weitere geplante bzw. bereits begonnene Projekte:

- Haus-/Wohnungstauschbörse
- Auszubildendenbörse
- Absenkung der Gehwege
- Aufwertung der Bushaltestellen
- Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche, Spielplätze und Sitzgelegenheiten erweitern

Kinderkrippe



Grund- und
Mittelschule

Waldkindergarten



Kirchl. Kindergarten



Hort Tintenfass



Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Vilsheimer Straße



10

Seniorenzentrum – Häuser mit barrierefreien Wohnungen und Generationenpark

1997 Sozialstationsgründung
mit häuslicher Krankenpflege



Ansiedlung Apotheke

2003 Bau Pflegeheim



Geh- und Radwegebau und barrierefreie Bushaltestelle



12 Welche Generationen treffen sich wo?

Generationenpark beim Seniorenzentrum und den barrierefreien Wohnanlagen Treffpunkt für Alt und Jung



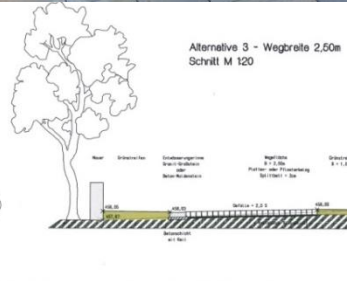
13 Anlage von Gehwegen und Radwegen für Rollatoren, Rollstühle, Kinderwägen oder auch Kinder Minimieren der Absenkungen bei Haus/Hofeinfahrten – auf und ab auf Gehwegen



Verschiedene weitere Projekte



Barrierefreier Zugang: Treffpunkt Friedhof



17

Baug



Baugebiet Am Paradeis - terrassiert



Neues Baugebiet Dobelfeld an der Gastorfer Straße

- Wie weit barrierearm
- Generationenübergreifende Wohnformen
- mehr Wohnungen
- wie können Generationen und Behinderte nachbarschaftlich zusammen wohnen
- schwierige Hanglage aber Zentralität
- alle Altersschichten sollen auf möglichst kurzem Weg ihre Bedarfe decken können
- bezahlbarer Wohnraum



Sieger im Wettbewerb

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Wohnen im Wandel“ Demographiegerechte Bauleitplanung

Städtebauliches Konzept

Die neue Baugruppe wird als „Säule“ vom bestehenden Ortsumgegriffen, um die Lebensqualität an der Gärtnerei-Strasse und damit zur Ortsmitte heraufzuführen. Die Erschließung erfolgt von der Gärtnerei-Strasse aus über eine Seitenstraße, die als verkehrsberuhigter Straßenraum mit Einengungen und Ausweichungen sowie externen Verkehrsflächen entsteht. Von dieser Straße aus werden vier Hauptachsen nach Süden ausgebaut. Durch die Orientierung der Gebäude sowie zum Hang entsteht ein vorgehender Straßenraum, der zum Süden hin ausläuft und kompakter verdichtet zwischen den einzelnen Gebäuden ermöglicht. Auf der Nordseite können die Gebäude gestreckter, um größere Freizeitanlagen zu erhalten. Die südlich angewandte Bebauung ist nach Süden orientiert, in allen Höhen wird eine Mischung von kleineren Einfamilienhäusern und Doppelhäusern angeboten. Oben der Hauptachsenkomplexe werden zur Verknüpfung der Baugruppe ein offener Grünzug vier „Langhäuser“ für Geschosswohnungen vorgesehen. Zwischen diesen Gebäuden befinden sich Gartenflächen, um auch Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken anbieten zu können. Durch die Topografie liegen die Gebäude bis zu 1 m über dem angrenzenden öffentlichen Grünzug. Damit sind die Gärten von unten nicht einsehbar, über die vom Hang, nur 10 m hohe Bebauung besteht jedoch freie Aussicht auf den Ortsumgegriff und zum Grünzug.

Die Orientierung der Gärtnerei-Strasse erfolgt nach Süden in der Hof in den Verbindungsbauwerken liegen die Gärten, die für eine Wohnraumverteilung mit einem Wohnraum oder Wohngruppen überbaut werden kann. Somit können sie ein Terrasse.

Für das historische „Langhaus“ werden die Stallplätze in einem Carport und auf offenen Stellplätzen untergebracht. Bei den beiden mittleren wird eine Teilanlage vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Hauptachsen zum Ortsumgegriff. Hier besteht auch die Anwesenheit an die Ortsumgegriffen.

Der städtebauliche Geschosswohnkomplex verfügt ausserdem über offene Stellplätze. Im Bereich der Geschosswohnungen befinden sich kleine Gartenflächen im Übergangsbereich zu öffentlichen Grünflächen. Diese Plätze sind gegenüber der bürgerlichen öffentlichen Grünfläche leicht zu erreichen, um kleine Grünflächen zum Ortsumgegriff mit Grünraum zu bekommen. Die Quartierplätze sind hier ebenfalls vor den externen Grün- und Doppelhauskomplexen erreichbar. Hier können sich die Bewohner der einzelnen Quartiere treffen und die angrenzenden Freizeitanlagen genießen.

Im Bereich der Ortsumgegriffen werden die vorhandene Wieseplätze und die bürgerlichen Stellplätze, von denen Teile aus werden zusätzlich Grün- und Doppelhäuser sowie ein weiteres Langhaus entstehen. Auf dem südlichen Wertewohnkomplex liegen die Privatsiedlung sind vorgelagert, ebenfalls sind kleine langgestreckte Hausgruppen anzuordnen, um eine städtebauliche Lösung für den großräumigen öffentlichen Platzraum zu erreichen. Von diesen Hausgruppen sind Verbindungen zum Ortsumgegriffen Straße und zur Hauptstraße möglich.

Die Wege in der öffentlichen Grünfläche werden als Mäander vorgeschlagen, um eine barrierefreie Wegenführung zwischen den einzelnen Wohnkomplexen und zum Ortsumgegriffen zu ermöglichen. Begleitet wird der Weg von Grünflächen, die an vorher über den Hang verläuft und teilweise in Richtung südlicher der Ortsumgegriffen die Landschaftsbild positiv einwirken.

Die Topografie im Bebauungsbereich wird so gestaltet, dass in den Gärten eine der Grundorientierung aus den Blickwinkeln entstehen, um weitgehend eine Privatsiedlung zu ermöglichen. Durch grobe Plattformen auf dem Süd- und Nordseite der Baugruppe ist eine kleine Freizeitanlagen zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Die notwendigen Bauelemente sind im Bereich der Hauptachsenkomplexe und neben mit den wertewohnenden Flächen eine Bauelemente für die städtebauliche Verknüpfung des Gebietes.

Wohngrundriss

Für das Einfamilienhaus wird bebaubare Grundstücke, wie sich die Gebäude der städtebaulichen Bauleitplanung anpassen kann.

Phase 1

Familie mit einem oder kleinen Kind, 3-Zimmer

Phase 2

Die Familie vergrößert sich. Es erfolgt ein Ausbau, der im Erdgeschoss eine Eingangszone (z.B. mit Freizeitanlagen (Garten) und darüber ein weiteres Schlafzimmer ermöglicht.

Phase 3

Auch die Eingangszone wird für die Familie genutzt, 5-Zimmer

Phase 4

Die Kinder verlassen das Elternhaus. Das Haus kann in die Wohngruppe weiterverkauft werden.

Im Bereich des Geschosswohnkomplexes können je nach Länge der Gebäude unterschiedliche große Wohnungen angeboten werden. Bei der bürgerlichen Grundstruktur im Bereich des Langhauses eine Aufteilung der 5-Zimmer-Wohnung in zwei kleineren Wohnungen möglich.

Ergebnis

Durch die Orientierung eines Gebäudes der Gärten nach Süden kann Gärten in die Richtung der Sonnenenergie genutzt werden. Auf den Nordseite der Gärten Baulücken können Freizeitanlagen auf den Gärten entstehen werden.

125793

Mehrfamilienhaus Grundriss



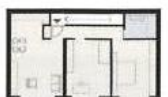
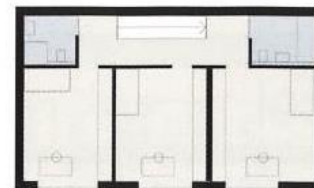
Einfamilienhaus Grundrisse Starterhaus Mit Einliegerwohnung Große Familie 3 Wohnungen

EINFAMILIENHAUS - GRUND RISSE UND ANSICHTEN M1:100

EG



OG



EINFAMILIENHAUS -
STARTER HAUS

EINFAMILIENHAUS -
EINLIEGER

EINFAMILIENHAUS -
GROSSE FAMILIE

EINFAMILIENHAUS -
3WOHNUNGEN

Was konnten wir vom Wettbewerb umsetzen:

- Allein in dieser Siedlung entstehen 73 Wohnungen
- Mehrere DHH – teilweise wieder mit vermietbarem Wohnraum
- Quartiere mit Verbindungsachsen „zum Alltag“
- Blickrichtungen konnten frei gehalten werden

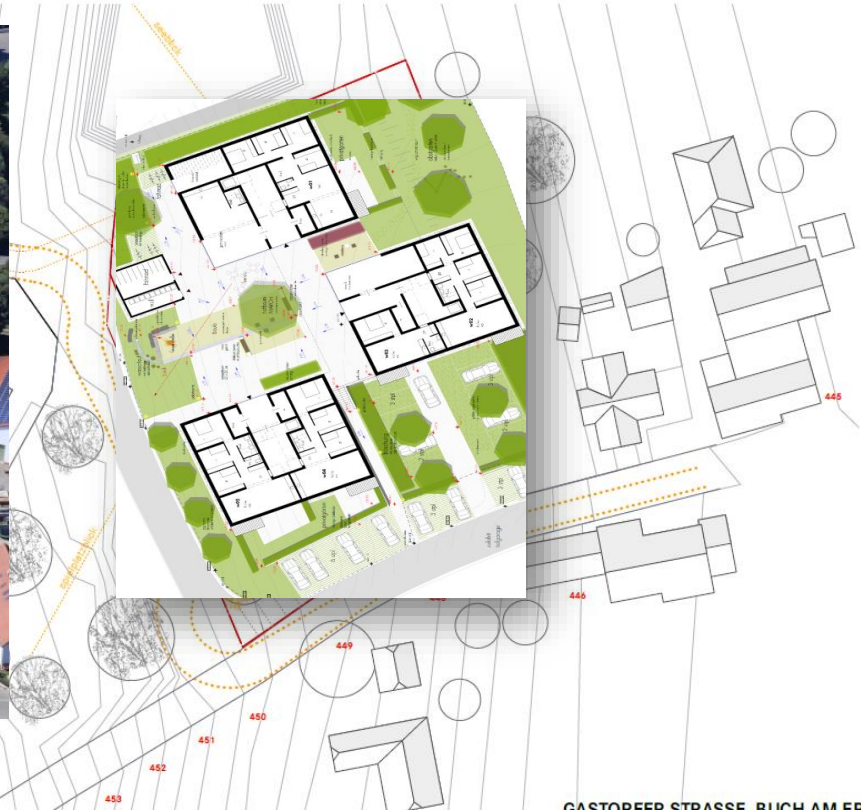
23 Baugebiet Dobelfeld an der Gastorfer Straße



24

Das MARO-Wohnprojekt in diesem Baugebiet

LAGEPLAN EG
VARIANTE 3b, M 1_500



DEPPISCH ARCHITEKTEN

GASTORFER STRASSE, BUCH AM ERLBACH
MACHBARKEITSSTUDIE

22. OKTOBER 2015

Mehrgenerationen-Wohnprojekt Buch am Erlbach im neuen Baugebiet an der Gastorfer Straße - eine Idee für Familien, Alleinstehende und Paare - jung und alt

Nachbarschaftliches Wohnen

Gemeinsam: „Nicht nebeneinander her, sondern miteinander wohnen“

- Jeder mit einer eigenen, vollständigen Wohnung
- Gemeinschaft: „Jeder kann, keiner muss“
- Ein „Dorf im Dorf“ mit Gemeinschaftsraum

Wohnen bei der Genossenschaft

Wohnrecht auf Lebenszeit

- langfristig stabile Mieten
- Einlage in Genossenschaft erforderlich
- Fördermodell für mittlere Einkommen
- Bewohnerbeteiligung bei der Planung



Kontakt: www.MARO-Genossenschaft.de

Inge Schmidt-Winkler, MARO Genossenschaft, 08035/9636970, i.schmidt@maro-genossenschaft.de

Nachbarschaftliches Wohnen Buch am Erlbach

Eckdaten zum Projekt:

Baukosten: ca. 5,9 Mio. €

Baubeginn: April 2018

Fertigstellung: Ende 2019

Wohnungen:

26 davon 16 gefördert nach EOF
(einkommensorientierte Förderung)

Finanzierung:

Regierungsmittel (ca. 2 Mio. €)

KfW-Darlehen (2,6 Mio. €)

Eigenkapital:

Anlegeranteile und Zuschüsse
knapp 800.000 €



Einladung zum Spatenstich

für das Projekt
Mehrgenerationen-Wohnen
„Gastorfer Straße“ in Buch am Erlbach

am

Freitag, den **25. Mai 2018** um **10:00**

Treffpunkt am Baugrundstück Doktorgasse

Nachbarschaftliches Wohnen

Buch am Erlbach



28



NACHBARSCHAFTLICHES WOHNEN
IN BUCH AM ERLBACH

PLANNUMMER	PLANNUMMER	GEÄNDERT
Grundriss EG	06.03.2017	
MASSTAB	GEZ.	DATUM
1_200	LT	24.11.2016
		09.06.2017
		31.01.2018
		17.04.2018

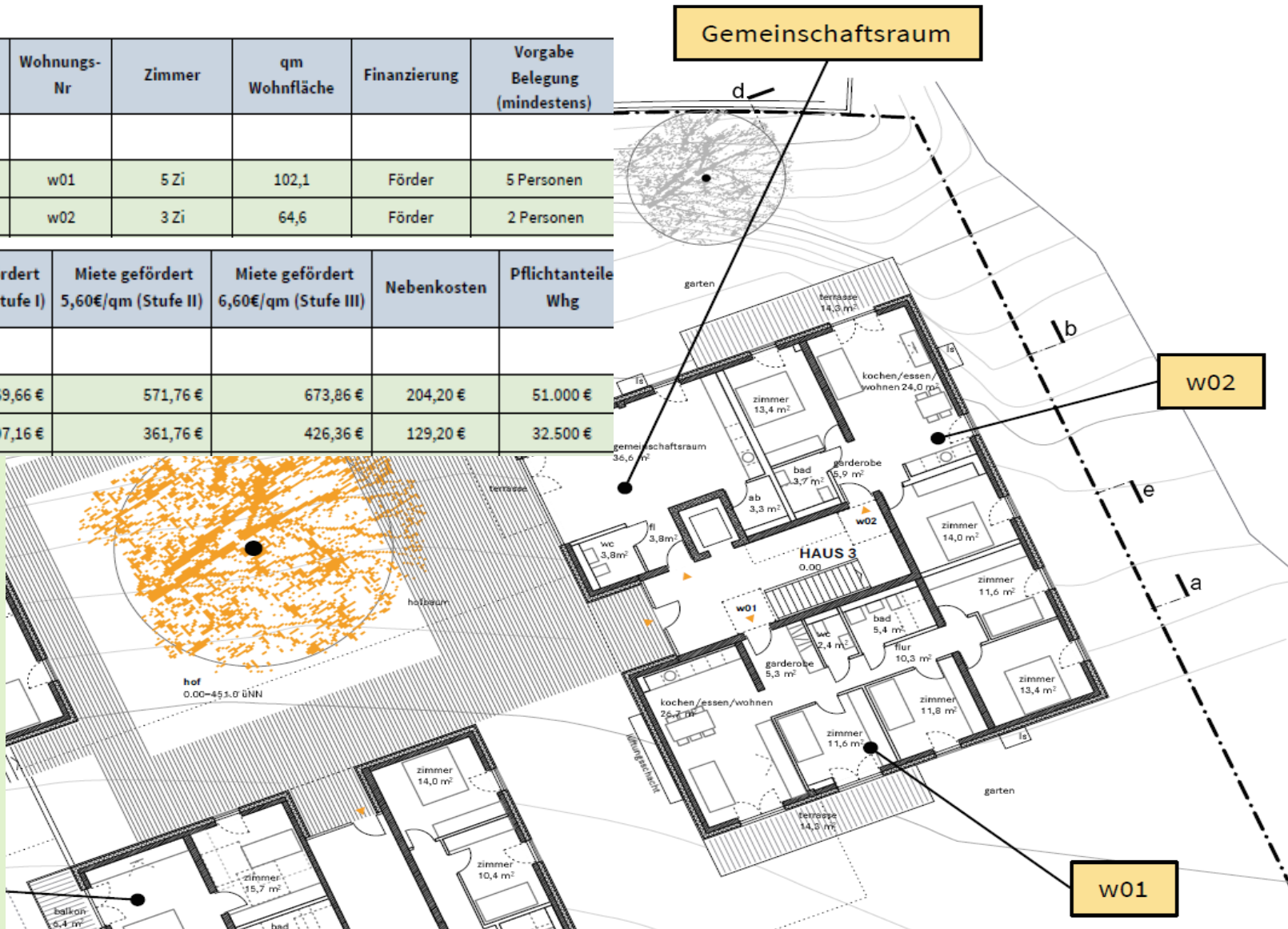
DEPPISCH ARCHITECTEN GMBH

KULTURIST HALT UNSCHÜSSLICH DIE ZEICHNUNG MIT DEM LETZTEN ÄNDERUNGSVERZEICHNIS

Objektdaten

Lage im Objekt	Wohnungs-Nr	Zimmer	qm Wohnfläche	Finanzierung	Vorgabe Belegung (mindestens)
Hs 3 EG	w01	5 Zi	102,1	Förder	5 Personen
Hs 3 EG	w02	3 Zi	64,6	Förder	2 Personen

Miete gefördert 4,60€/qm (Stufe I)	Miete gefördert 5,60€/qm (Stufe II)	Miete gefördert 6,60€/qm (Stufe III)	Nebenkosten	Pflichtanteile Whg
469,66 €	571,76 €	673,86 €	204,20 €	51.000 €
297,16 €	361,76 €	426,36 €	129,20 €	32.500 €



Objektdaten

Lage im Objekt	Wohnungs-Nr	Zimmer	qm Wohnfläche	Finanzierung	Vorgabe Belegung (mindestens)	Miete freifinanziert 9,20€/qm	Miete gefördert 4,60€/qm (Stufe I)	Miete gefördert 5,60€/qm (Stufe II)	Miete gefördert 6,60€/qm (Stufe III)	Nebenkosten	Pflichtanteile Whg
30											
Hs 3 EG	w01	5 Zi	102,1	Förder	5 Personen		469,66 €	571,76 €	673,86 €	204,20 €	51.000 €
Hs 3 EG	w02	3 Zi	64,6	Förder	2 Personen		297,16 €	361,76 €	426,36 €	129,20 €	32.500 €
Hs 2 EG	w03	3 Zi	69,0	Förder	2 Personen		317,40 €	386,40 €	455,40 €	138,00 €	34.500 €
Hs 2 EG	w04	3 Zi	74,6	Förder	2 Personen		343,16 €	417,76 €	492,36 €	149,20 €	37.500 €
Hs 2 EG	w05	2 Zi	62,7	Förder	1 P./Rollstuhlfahrer		288,42 €	351,12 €	413,82 €	125,40 €	31.500 €
Hs 1 EG	w06	5 Zi	105,0	Förder	5 Personen		483,00 €	588,00 €	693,00 €	210,00 €	52.500 €
Hs 1 EG	w07	4 Zi	107,6	freifinanziert	-	989,92 €				215,20 €	64.500 €
Hs 3 1. OG	w08	2 Zi	42,2	Förder	1 Personen		194,12 €	236,32 €	278,52 €	84,40 €	21.500 €
Hs 3 1. OG	w09	3 Zi	69,2	Förder	2 Personen		318,32 €	387,52 €	456,72 €	138,40 €	35.000 €
Hs 3 1. OG	w10	2 Zi	46,6	Förder	1 Personen		214,36 €	260,96 €	307,56 €	93,20 €	23.500 €
Hs 3 1. OG	w11	1 Zi	34,9	freifinanziert	-	321,08 €				69,80 €	21.000 €
Hs 3 1. OG	w12	1 Zi	34,7	freifinanziert	-	319,24 €				69,40 €	21.000 €
Hs 2 1. OG	w13	3 Zi	69,0	Förder	2 Personen		317,40 €	386,40 €	455,40 €	138,00 €	34.500 €
Hs 2 1. OG	w14	3 Zi	74,6	Förder	2 Personen		343,16 €	417,76 €	492,36 €	149,20 €	37.500 €
Hs 2 1. OG	w15	3 Zi	84,9	freifinanziert	-	781,08 €				169,80 €	51.000 €
Hs 1 1. OG	w16	3 Zi	68,3	Förder	2 Personen		314,18 €	382,48 €	450,78 €	136,60 €	34.500 €
Hs 1 1. OG	w17	3 Zi	80,6	freifinanziert	-	741,52 €				161,20 €	48.500 €
Hs 1 1. OG	w18	3 Zi	78,9	freifinanziert	-	725,88 €				157,80 €	47.500 €
Hs 3 2. OG	w19	2 Zi	42,2	Förder	1 Personen		194,12 €	236,32 €	278,52 €	84,40 €	21.500 €
Hs 3 2. OG	w20	3 Zi	69,2	Förder	2 Personen		318,32 €	387,52 €	456,72 €	138,40 €	35.000 €
Hs 3 2. OG	w21	2 Zi	46,6	Förder	1 Personen		214,36 €	260,96 €	307,56 €	93,20 €	23.500 €
Hs 3 2. OG	w22	1 Zi	34,9	freifinanziert	-	321,08 €				69,80 €	21.000 €
Hs 3 2. OG	w23	1 Zi	34,7	freifinanziert	-	319,24 €				69,40 €	21.000 €
Hs 1 2. OG	w24	3 Zi	68,3	Förder	2 Personen		314,18 €	382,48 €	450,78 €	136,60 €	34.500 €
Hs 1 2. OG	w25	3 Zi	80,6	freifinanziert	-	741,52 €				161,20 €	48.500 €
Hs 1 2. OG	w26	3 Zi	78,9	freifinanziert	-	725,88 €				157,80 €	47.500 €

Pflichtanteile Genossenschaft

Für jede Wohnung ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 500€(Förder) bzw 600€(freifinanziert) pro qm Wohnfläche erforderlich. Diese können auch bei der kfw-Bank mit dem Programm 134 finanziert werden (www.kfw.de/134). Die Anteile werden nach Auszug vollständig zurückerstattet.

31 Vorgehen:

- Suche nach einer Genossenschaft (schwierig)
- Über Internet auf MARO Genossenschaft gestoßen
- Eine Lücke im System „0 – 100 Jahre in Buch“
- Nachbarschaftliches Wohnen
- Eine Möglichkeit zum Wohnungswechsel – Haus/Wohnung –
- Vor allem ein Blick in die Zukunft
- Erleichterung im Alltag
- Über Alters- und Siedlungsstruktur zur Wohnungstauschbörse
- Geförderter Wohnraum in dieser Art ist nicht unbedingt alltäglich
 - Keine Sozialwohnungen
 - Keine Standortpreise
 - Keine Kündigung wegen Eigenbedarf
 - Keine stark steigenden Mieten
 - Lebenslanges Wohnrecht
- Auch finanziell nicht so gut gestellte Familien oder Bürger sehnen sich nach einem dauerhaften Zuhause

Was war uns wichtig - wir wollten etwas anderes ...

- Bürger wurden gebeten, darzustellen, wie aus ihrer Sicht Buch a.Erlbach im Jahr 2030 aussehen soll oder kann
- Im Prozess dieses Konzeptes wurde unter einer Bürgerbeteiligung der Ruf nach Wohnraum größer
- Es fanden aber auch weit mehr Projekte Zuspruch
- In unserer Siedlungsplanung war für ein Wohnprojekt ein größeres Grundstück vorgesehen
- Gemeinde gibt Grundstück zum Einheimischenmodell
- Einbringen bzw. anlegen von Eigenkapital (800.000,-- €)
- Staatliche Förderungen
- KfW-Mittel
- Eigenkapital sind Anteile
- Geförderte Wohnung - 500,-- €/m²
- Frei finanzierte Wohnung - 600,-- €/m²

Mehrgenerationen-Wohnprojekt der MARO Genossenschaft







Wohnen

Zahnarzt

Tanken

Apotheker

Einkaufen

EDEKA

Friedhof

Bücherei

Schule

Hort Kiwi

Kinderkrippe

Kindergarten

Sportplatz

Tennisplatz

Waldkindergarten
Planetenweg

Wohnen

Banken

Rathaus

Gaststätte

Einkaufen

Pfarrhof

Kirche

Neues Wohnen

Baugebiet

Dobelfeld

Arzt

Wohnen

Seniorenzentrum

Generationenpark

Barrierefreies

Wohnen

Metzgerfeld

Wohnen

Wohnen

Baugebiet

Am Paradeis

Wohnen

MARO
Genossenschaft

Geh- und Radweg

Geh- und Radweg

Geh- und Radweg

Geh- und Radweg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Quellennachweis: Luftbildaufnahmen von Klaus Leidorf, Fotos von Günther Raschel, Rene Spanier, Gemeindeverwaltung, Schule Buch a.Erlbach, MARO Genossenschaft, Deppisch-Architekten, EDEKA Biberger, MINT-Garage, Kindertageseinrichtungen.